

导致企业的营业利润有所下降。但从长期来看,这种更加准确的会计处理方式有助于企业更好地评估自身的经营成果和财务状况。以企业B为例,在租赁期间,其利润表中会新增租赁负债利息费用和租赁资产折旧费用项目,从而影响营业利润的计算。

4.2.2 出租人方面

对于出租人,融资租赁业务按照实际利率法将未实现融资收益逐步确认为收入,会使得利润表中的收入项目有所增加。对于经营租赁业务,按照直线法或其他有关方法将租金收入确认为收入,也会对利润表中的收入项目产生影响。同时,出租人在租赁期间内对租赁资产进行维护、折旧等管理,相应的费用也会在利润表中反映出来,从而影响利润表的整体格局。

4.3 对现金流量表的影响

4.3.1 承租人方面

承租人在租赁开始日支付的租赁首付款等现金支出应计入投资活动现金流出,因为此时是在获取一项资产使用权的投资行为。在租赁期间内,支付的租金应根据其性质分别计入经营活动现金流出或投资活动现金流出。如果租金主要用于补偿租赁资产的使用成本,可计入经营活动现金流出;如果租金主要用于偿还租赁负债的本金和利息,可计入投资活动现金流出。以企业B为例,在租赁开始日支付的租赁首付款计入投资活动现金流出,在租赁期间内,若租金主要用于偿还租赁负债的本金和利息,则计入投资活动现金流出,若主要用于补偿租赁资产的使用成本,则计入经营活动现金流出。

4.3.2 出租人方面

对于出租人,在租赁开始日收到的租赁首付款等现金收入应计入投资活动现金流入。在租赁期间内,收到的租金应根据其性质分别计入经营活动现金流入或投资活动现金流入。如果租金主要用于收回租赁资产的投资成本,可计入投资活动现金流入;如果租金主要用于获取租金收入,可计入经营活动现金流入。以企业C为例,在租赁开始日收到的租赁首付款计入投资活动现金流入,在租赁期间内,若租金主要用于收回租赁资产的投资成本,则计入投资活动现金流入,若主要用于获取租金收入,则计入经营活动现金流入。

5 新会计准则下租赁会计核算实施过程中面临的挑战

5.1 数据收集与管理挑战

新会计准则下,承租人需要对所有租赁(短期租赁和低价值资产租赁除外)进行资产负债表核算,这就要求企业收集大量关于租赁业务的详细数据,如租赁期、租赁付款额、租赁利率等。这些数据可能分散在企业的各个部门,如采购部门、财务部门等,收集起来难度较大。例如,企业G在实施新准则时,发现租赁业务数据分散在不同部门的不同文档中,整合这些数据耗费了大量的时间和人力,且在收集过

程中还存在数据不准确的情况。

5.2 系统与流程改造挑战

为了适应新会计准则下租赁会计核算的要求,企业的财务系统和相关业务流程需要进行改造。例如,承租人需要在财务系统中新增租赁资产和租赁负债的核算模块,出租人需要对融资租赁和经营租赁的会计处理流程进行优化。这不仅需要投入大量的人力、物力和财力,而且可能会影响企业的正常经营活动,在改造过程中还可能出现系统兼容性、流程衔接等方面的问题。

6 新会计准则下租赁会计核算实施过程中应对措施

6.1 加强数据收集与管理

企业应建立跨部门的数据收集机制,明确各部门在租赁数据收集方面的职责,确保数据能够及时、准确地收集到财务部门。同时,应投资建设有效的数据管理系统,对收集到的数据进行分类、存储和分析,以便于会计核算和财务报表编制。例如,企业J建立了由采购部门负责收集租赁业务相关的合同信息,财务部门负责收集财务数据的跨部门机制,并通过建立专业的数据管理系统,对数据进行统一管理,有效提高了数据收集与管理的效率。

6.2 积极推进系统与流程改造

企业应制定详细的系统与步骤改造计划,明确改造的目标、步骤和时间安排。在改造过程中,应注重系统兼容性和流程衔接问题,可邀请专业的信息技术公司和财务咨询公司协助完成改造工作,以确保改造后的系统和流程能够满足新会计准则下租赁会计核算的要求。

7 结论

新会计准则下租赁会计核算发生了重大变化,这些变化对企业的财务报表、经营成果和现金流量等方面都产生了深远影响。虽然在实施过程中面临着数据收集与管理、系统与流程改造、人员培训与专业知识提升等诸多挑战,但通过加强数据收集与管理、积极推进系统与流程改造、强化人员培训与专业知识提升等应对措施,可以有效地克服这些挑战,使企业能够正确理解和应用新租赁会计准则,提高财务报表的透明度和可比性,为企业的长远发展奠定良好的基础。

参考文献

- [1] 张沛欢.新会计准则下企业税务管理与筹划分析[J].中国经贸导刊,2024(14):160-162.
- [2] 吴巧婷.新租赁会计准则对企业财务管理的影响[J].今日财富,2023(18):146-148.
- [3] 汪丹.新租赁会计准则对保险公司财务管理的影响探析[J].质量与市场,2023(4):13-15.
- [4] 刘逢源.新会计准则对企业财务分析的影响及建议[J].今日财富,2024(33):146-148.

Research on the Problem of Overlapping Ownership of Rural Land Contract Management Rights and Other Land Use Rights, and the Solution Path

Jian Sun^{1,2} Haiming Teng^{1,2}

1. Linyi Institute of Surveying and Mapping Bureau of Land and Resources, Linyi, Shandong, 276000, China

2. Linyi Institute of Surveying and Mapping, Linyi, Shandong, 276000, China

Abstract

This paper mainly studies the integration project of rural land contract management right in Yihe New District, Linyi City, and makes a profound analysis and discussion on this integration and other land rights collection issues. This study deeply describes the work situation and the latest progress based on specific policies, and deeply discusses the problems of land use review, forest rights, state-owned construction land clearance and its causes. We have put forward a series of solutions and strategies, these solutions involves across multiple departments joint investigation and review, based on the clear confirmation of the parties, to decision whether change or cancel registration these suggested measures to correct the instability of rural land ownership and unified real estate registration has a far-reaching influence.

Keywords

rural land contract management right; the ownership overlap; solution path; real estate registration

农村土地承包经营权与其他用地权属重叠问题及解决路径研究

孙健^{1,2} 滕海明^{1,2}

1. 临沂市国土资源局测绘院, 中国·山东 临沂 276000

2. 临沂市城市建设勘察测绘院, 中国·山东 临沂 276000

摘要

论文主要研究临沂市沂河新区农村土地承包经营权的整合项目, 并对这种整合与其他土地权利集议题进行了深刻的分析与讨论。本研究深入地描述了基于特定政策的工作情况和最新进展, 并针对与用地审查、林权、国有建设用地有关的问题以及其产生的原因进行了深度探讨。我们已经提出了一系列的解决方案和策略, 这些方案涉及跨多个部门的联合调查和审查, 基于各当事人的明确确认, 来决策是否变更或注销登记这些建议措施对于纠正农村土地所有权的不稳定情况和促使不动产统一登记都有着深远的影响。

关键词

农村土地承包经营权; 权属重叠; 解决路径; 不动产登记

1 引言

在农村地带, 土地承包经营权的明确和规范化管理成为决定农村持久发展的关键生产手段。近些年, 随着不动产统一登记的不懈追求, 农村土地的承包经营权在纳入过程中遇到了种种难题。尤其当这些问题与其他土地使用权出现交集或者重叠时, 其问题就显得非常明显。鉴于当前的宏观气候条件, 临沂市沂河新区开始启动了多个试点项目, 目标是寻找出能够有效应对各种挑战的战略和策略。对该地区土地

承包经营权与用地审批、林权以及国有和集体建设用地等不同用地的相互作用和根本原因进行了深刻和全面的研究, 目标是寻找最适当的解决方案和方法。深化这方面的研究和探讨不仅能够对沂河新区土地管理方案制定明确的战略方向, 同时也能为农村土地体制改革提供宝贵的参考依据。

2 工作背景与开展情况

随着农村土地方针的逐渐加深, 确保不动产统一登记的任务在各种级别逐步变得尤为紧迫。临沂市目前正依照《山东省自然资源厅山东省农业农村厅关于协同推进不动产统一登记与农村土地承包合同管理衔接工作的通知》以及

【作者简介】孙健(1986-), 男, 中国山东平邑人, 本科, 高级工程师, 从事自然资源调查研究。

《临沂市自然资源和规划局、临沂市农业农村局关于切实做好农村土地承包经营权的登记结果资料备份和共享工作的通知》所提出的相关规则和规范,持续地探索新颖的创新方法和新的尝试途径。沂河新区已被选定为农村土地承包经营权的一项集成项目,这标志着其成为一个试点地区的正式启动。在项目的起始阶段,他们通过周密策划的多维度项目,大规模地推动了历史数据和成果的展现和共享,并最终成功地融合了41819个承包家庭67689个土地地块的数据整理工作。接着,我们对众多数据进行了详细的处理。为了精确鉴别和整体使用地的重复情况,我们将这些数据与集体土地使用权、建设用地使用权、基本农田、林权登记数据和国有土地使用权当前状态调研数据紧密结合。这一行动不仅为解决未来土地权利的重复问题提供了坚实基础,还促进了农村土地承包经营权被融入统一的不动产管理体系内。

3 农村土地承包经营权与其他用地权属重叠问题分析

3.1 与用地审批数据重叠

在已进行的试验项目中,梅埠街道的凤凰墩村展现了土地使用权合同与土地使用许可证之间的重叠状况。尽管岚罗高速公路的施工中已经征用了部分土地,但与此相关的土地使用权仍然没有被按时变更或注销。土地的所有权现在已经面临混乱的局面,这也可能触发在整合不动产登记资料时的争端问题。从一个不同的视角来看,之前被承包的农民在土地权益的明确描述上有些不明确,这样的模糊可能对土地赔偿和接下来的承包流程造成一定的不确定因素;此外,结束土地审查后,土地的使用遭遇了一系列障碍,这种状况对基础设施建设的进展和土地资源的高效使用带来了深远的后果。为了解决这些问题并确保土地权益不仅明确还具有稳定性,强烈需要跨部门的紧密合作,明确责任范围以及统一操作步骤。

3.2 林权重叠

梅街道上的醋庄前村在处理农村土地承包和林权交集问题上展现了一些非常明确的特征和明显的现象。这种互相交织的关系表示,拥有同片土地的两方享有不同的权益,即拥有承包土地和从事林业活动的权利。早在初期,对土地资源的探究和报告缺乏准确性,再加上信息刷新速度过慢,这便是土地资源形成的主要原因。此事引发了“一地多证”的复杂情况,促使土地管理过程中各利益相关方持续而激烈地讨论。无论在土地林业的有序管理还是在农耕生产活动中,都遭遇了众多紧迫的困难和外部的干预。为了确认土地的合法权益唯一标准,我们必须依赖于精准的实地考察、共同评估策略和土地种类的精准分类,以保证土地资源被有效地使用,并确保所有相关方的利益都得到了恰当的保护。

3.3 与国有建设用地使用权重叠

研究选择了朝阳街道的前相庄村作为目标,在农村地

区,土地承包管理权与国有建设使用土地权益之间存在某种程度的失衡。当前土地重合的现状暴露出,在涉及土地规划、开发及管理的多个环节中,对不同种类的土地权属的定义和连接方式显得相当不够完整和完备。国有建设土地通常与城市规划、工商业发展以及其他关键工程项目有着紧密的相互依赖关系。此外,农村土地的管理权对于农民的日常生活、生产流程以及农村经济的发展都起到了关键作用。土地规划使用中的重复性问题给实施过程制造了诸多麻烦。这种问题不仅限制了国有土地的深入开发,还给农村土地权益带来了不稳定性因素的威胁。面对这一问题,国土资源部门应与多个不同的部分进行深入的合作,且进行具体情况的验证。为了有效地处理土地权属的转变或解除,参与者应确保遵循合法文档和当事人真实的意图,同时保证依据法律的规定,两种土地所有权能够得到恰当的保护和共同保护。

3.4 与集体建设用地使用权重叠

我们在朝阳街道前相庄村发现,农村土地的承包经营权与集体建设用地的使用权有显著的重叠,这种重叠在与房屋一同颁发的证明上表现得尤为明显。集体所建设的土地主要是为了满足农村的公共设备和乡村企业的发展需求,而这块土地与农村的土地经营权和农业生产的共同目的是密不可分的。土地的使用及其所有权都是复杂的问题。若出现重合,可能会导致土地的利用变得无序和混乱,从而进一步妨碍农村的合理配置和农业的生产稳定。为了克服这个困难,各部门需加强合作。在仔细研究所有的审批文档和数据基础之上,我们需要依据当事人确定的具体状况,遵循标准化的操作流程来处理土地承包经营权的变更登记。这样做是为了确保土地用途和所有权关系都得到明确的界定,进一步促进农村土地资源的高效利用和农村建设的持久发展。

3.5 超出所有权界线

位于朝阳街道下游的前相庄村,其农田中某些部分承包经营活动已经超出了该村集体土地所有权的界限。在这样的背景下,土地所有权的早期边缘误设可能与这种情况有所联系,或者是由于在土地传递和遗传问题上的管理疏漏,导致了土地边界的调整未能得到适时的纠正。一旦超过规定的范围,农村地区的土地承包权可能会损害集体土地的合法权益,这不仅导致土地的精确管理和规划难以实施,还有可能进一步在邻近的村落集体或农村家庭中引发土地纠纷。为了找到针对这一难题的答案,我们需要针对目前的特定环境和条件做差异化的策略调整和应对。由于调查的准确性产生的问题,相关的乡村集体有责任进行现场勘察以明确其领土界限,并重新配置所有权的划分方式;考虑到涉及国有公路、河流、水库等特定地域的各种问题,我们可以基于集体和农户的角度出发,思考实施灵活的应对方案,可能是调整土地承包范围,或是在国有土地确权的特定时期进行全方位的整合和调和,其目的是为土地所有权明确规定边界,从而实现合理的归属权。